



## فرار از قانون

اخیراً به چند مورد برخوردیم که ارتباط بفرار از قانون دارد. فرار از قانون یکی از طرقی است که اشخاصی که منافع غیر مشروع آنها با قانون معارض است و قانون آنها تجویز نمیکند در نظر میگیرند که قانون را از اثر بیندازند.

در دادگستری قبل از تشکیلات مرحوم داوروسالها بعد از آن بعضی اشخاص معروف بودند باینکه هر قانونی وضع شود آنها راه فرار آنها پیدا میکنند و این اشخاص باعث ایجاد دعوای زیاد و ناراحتی مردم و طرف دعوای خود بودند و غالباً هم از طریق شرخری دعوای ناحق طرح میکردند و اگر هم موفق نمیشدند دادگاه را بزحمت میانداختند. این بود هر موقع قانونی وضع یا اصلاح میشد در نظر میگرفتند که راه فرار از آن را ببندند.

یکی از قوانینی که علاوه از تنظیم روابط افراد هدف اجتماعی هم دارد قانون مالک و مستاجر است که در سال ۱۳۳۸ از طرف آقای دکتر هدایتی وزیر دادگستری وقت بمجلسین تقدیم شد و چون در کمیسیون دادگستری مجلس شورای ملی و سنا اکثریت با قضات و وکلاء دادگستری سابقه دار مجرب بود در شور آن مطالعه و دقت زیادی بعمل آمد.

این قانون در حال آنکه منافع موجرین و هم مستاجرین هر دو را حفظ نموده از نظر مستاجر هدفش يك مسئله اجتماعی بوده که مستاجر را موجر نتواند از محل سکنی یا کسب و پیشه اخراج کند مگر بر طبق همین قانون.

این قانون حقوق موجرین را هم حفظ نموده و مقرراتی بِنفع موجرین دارد از قبیل حق تخلیه در صورت پرداخت نکردن مال الاجاره و تقاضای تعدیل مال الاجاره در مورد ترقی هزینه زندگی یا حق فسخ در مورد انتقال بغیر یا وجود سلب حق انتقال بغیر تخلیه بمنظور احتیاج شخصی یا تجدید ساختمان و برای اینکه فرار از قانون سابقه داشته بِنفع موجرین قید شده واگذاری بدیگران ولو عملاً بصورت وکالت

یا نمایندگی در مواردیکه حق انتقال بغير سلب شده از موجبات فسخ است اعم از محل سكنی یا محل كسب و پیشه و تجارت و این قید برای جلوگیری از فرار از مقررات قانون است.

در مورد مستأجرین قانون يك هدف اجتماعی را تأمین نموده که در غالب کشورها هم چنین قوانینی و چنین هدفی وجود دارد چون افراد بمسکن و محل کار احتیاج دارند، احتیاج وامیدارد که شروطی را که موجد می‌خواهد قبول کنند چه موجرین غالباً توانائی آنها دارند که ماه‌ها و حتی سال و سال‌ها صبر کنند تا مستأجری پیدا شود که منافع منظور آنها را تأمین کند اما مستأجر نمیتواند بدون مسکن یا محل کار بماند و باچار بشرائط خلاف منظور قانون تن در میدهد شاهد قانون اخیر تعدیل اجاره بها است که مقرر داشته اگر مالکین خانه‌ها و مستغلات تا شش ماه آنها باچاره واگذار نکنند باید عوارض سنگینی با وجود خالی بودن خانه بپردازند و این از آن جهت است که خانه‌های زیادی بدون اجاره وجود دارد که مالکین آن بی‌نیاز از واگذاری آن باچاره هستند.

چون در موقع تصویب قانون در نظر بود که عده‌ای از مالکین از این قانون تمکین نکنند و بمستأجرین شرایطی تحمیل کنند که حسب ظاهر و سند ایرادی بآن نباشد ولی بموجد بعنوان تخلف حق فسخ یا ابطال بدهد یا آنکه زیاده‌تر از میزان مقرر در قانون مال‌الاجاره از مستأجر دریافت کنند و مستأجر ناچار طبق مفاد سند مجبور به تخلیه باشد و دادگاه‌ها هم بر خلاف سند ممکن است رأی ندهند و از اینوضع موجرین استفاده بر ضرر مستأجرین کنند و مقررات این قانون بلااثر شود در کمیسیون دادگستری مجلس که خود نویسنده هم در آن شرکت داشتم فکر جلوگیری از فرار قانون قوت گرفت و بنحو وسیعی در قانون مقرر شد که بهیچ وجه موجرین نتوانند از قانون تخلف کنند و بر خلاف گذشته دست دادگاه‌ها باز باشد که بتوانند تخلفات را رسیدگی کنند و منظور قانون را عملی سازند.

بمنظور فوق ماده ۲۴ قانون پیشنهاد و بتصویب رسید که از این قرار است: (ماده ۲۴ کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیمی که طرفین بمنظور جلوگیری از اجراء مقررات این قانون اتخاذ مینمایند پس از اثبات بلااثر و باطل اعلام خواهد شد). از لحاظ قانون نقصی دیگر برای فرار از مقررات قانون مالک و مستأجر باقی نماند و بعد از این ماده با شمول وسیعی که نسبت بکلیه طرق مستقیم و غیر مستقیم برای فرار از قانون دارد دیگر با دادگاه‌هاست که مجالی برای فرار از قانون ندهند و مواردی را که برای فرار از قانون است با این ماده کلی تطبیق دهند و استنباطی کنند که مطابقت بانص و روح و مقصود این قانون داشته باشد.

البته تمام قوانین بمنظور تنظیم روابط بین افراد است ولی بعضی از قوانین تأثیر و هدف اجتماعی خاصی دارد و اقتضا دارد هرگاه مواردی پیش آید که موافق با منظور قانون نباشد چون تأثیر در يك مسئله اجتماعی دارد مورد بحث واقع شود تا از تفسیر و استنباط غلط قانون جلوگیری شود.

نویسنده بمواردی برخوردارم که مشاهده نموده‌ام بعقیده خودم موضوع مورد اختلاف بین موجر و مستأجر ارتباط بفرار از قانون مالك و مستأجر دارد که قابل آن است مورد بحث واقع شود.

ماده ۸ قانون مالك و مستأجر مواردی را پیش‌بینی نموده که میتوان اجاره را فسخ نمود و یکی از آن موارد این است (بند ۶ - در صورتیکه از مورد اجاره برخلاف منظوری که در اجاره‌نامه قید شده استفاده گردد).

شخصی در يك کشور خارجی تحصیلات و دوره تخصصی دندان پزشکی را خاتمه داده و برای کار برگشته و يك آپارتمانی را يك ساله اجاره و در آن شروع بکار از ده سال قبل نموده ولی در اجاره‌نامه قید شده (بمنظور سکونت).

موجر که خودش شغل معماری و مقاطعه‌کاری داشته در اطلاقی که چرخ دندان پزشکی قرار میگیرد لوله‌کشی و تعمیرات لازم را در مقابل دریافت اجرت برای استفاده از لوازم دندان پزشکی انجام داده و در مدت چهار سال دندان پزشك در آن محل مشغول بوده و تابلوی دندان پزشکی داشته و مال‌الاجاره هم همه ماهه پرداخته شده.

بعد از چهار سال مالك ساختمان را بدیگری میفروشد و اجاره‌نامه جدیدی باز بمدت یکسال بین مالك دوم و همان مستأجر تنظیم میشود که در آن ذکر میگردد که مورد اجاره در تحویل و تصرف مستأجر است اما باز در اجاره‌نامه دومی هم عبارت (اجاره بمنظور سکونت است) دیده میشود بآنکه موجر جدید زمانی آپارتمان را بهمین مستأجر اجاره داده که آنجا سال‌ها مطلب مستأجر بوده.

مالك دوم هم تا سه سال مال‌الاجاره را بعنوان اجرة‌المثل بعد از انقضاء مدت اجاره مرتباً دریافت نموده و بعد از سه سال ساختمان را بدیگری فروخته و مالك سوم باتکاء همان اجاره منقضی‌الموعده تا دو سال مال‌الاجاره هرماه بوسیله چك مستأجر وصول نموده و در تمام چك‌ها ذکر شده (ازبابت اجاره مطلب) و بعد از فوت مالك سوم وراث او هم مال‌الاجاره را بدون تنظیم اجاره‌نامه جدیدی هرماه بوسیله چك وصول نموده‌اند که در تمام چك‌های صادر از طرف مستأجر قید (ازبابت اجاره مطلب است).

مالکین چهارم هم ساختمان را که ده سال دندان پزشك در یکی از آپارتمان‌های آن مطلب داشته بمالك پنجمی میفروشد ولی مالك مزبور بعد از خرید یعنی بعد از ده سال از دادگاه بخش بااستناد بند ۶ از ماده ۸ قانون مالك و مستأجر بعنوان اینکه بر خلاف منظور اجاره‌نامه استفاده شده ادعای فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را میکنند. مستأجر دفاع میکند که این عبارت (جهت سکونت) برای فرار از قانون است و مشمول ماده ۲۴ است مالك اولی باو اظهار نموده که باداشتن مطلب موافقت دارد و فقط این عبارت در اجاره‌نامه از نظر ظاهر است و بگفته خود هم عمل نموده زیرا خود موجر در يك اطلاقی آن جهت استفاده دندان پزشکی لوله‌کشی و تعمیرات لازم را نموده و تا مدت چهارسال هم کوچکترین اعتراضی ننموده و موافقت بامطلب داشته‌است و بااطلاع او استناد و تقاضا نموده که اطلاع و شهادت او استماع شود و برای آنکه

معلوم باشد ده سال است در این آپارتمان مطب داشته تحقیقات محلی تقاضا نموده است.

علاوه از آن استناد بچك هائی نموده که چند سال بموجرین بابت مال الاجاره داده که وصول نموده اند و در آن عبارت (از بابت اجاره مطب) قید شده است و اظهار کرده عمل موجرین در مدت ده سال موافقت در استفاده از آپارتمان جهت مطب است. چون منظور از این مقاله بحث در اطراف ماده ۲۴ و فرار از قانون است از جهات دیگر موضوع مورد بحث در این مقاله نخواهد بود و موضوع بحث منحصر بماده ۲۴ مذکور است حال میخواهیم بدانیم این مورد از مصادیق و موارد منظور در ماده ۲۴ قانون میباشد یا نه؟ اهمیت امر در اینجاست که مستأجرین برای شغل احتیاج بمحل دارند و موجر میتواند خانه خود را تا چند سال هم معطل و خالی نگاهدارد و احتیاجی به واگذاری باجاره ندارد اما مستأجرینی که شغلی دارند از قبیل پزشک و مهندس و غیره ناچارند محلی برای شغل داشته باشند چه باید از طریق شغل زندگی کنند ولی موجر ممکن است چند خانه و یا شغل دیگری داشته باشد که بتواند مدتی تحمل خالی بودن محل اجاره را بکند بنابراین قید (جهت سکونت) را مستأجر بعنوان از این ستون بآن ستون فرج است قبول میکند. اما ثمره این قید بعد از چند سال نمایان میشود یعنی شرایط و وضع تغییر میکند مورد اجاره هرگاه تخلیه شود دیگری مبلغی عمده نقداً و مخفیانه میپردازد و مال الاجاره سنگینی را قبول میکند و البته نفع مالک در این است که بتواند اجاره را فسخ کند و تمام مواردی که برخلاف قانون بمستأجر شروطی تحمیل میشود یکی برای نیاز مستأجر بمحل سکنی یا کار و کسب است و دیگر برای امکان آن است که مالک بتواند در آینده هر موقع نفعش اقتضا نمود مستأجر را با عنوان و حربه قانونی بتواند از مورد اجاره اخراج کند یعنی آن منظوری را که قانون دارد بلا اثر سازد و آن منظور این است که مادام که مستأجر مال الاجاره را میپردازد موجر نتواند او را از مورد اجاره اخراج کند تا اشخاصی که مستأجرند در محل سکنی و شغل تأمین و ثبات داشته باشند و تابع و دستخوش منافع مالک نباشند. و هر مورد که معلوم شد چنین است ماده ۲۴ بکمک مستأجرین میآید چه منظور از وضع آن همین بوده. حال ببینیم در مورد فرضی که در این مقاله از نظر موجر و مستأجر شده اگر مستأجر دفاع کند که تحقیقات محلی و شهادت اشخاص در مقابل سند رسمی مؤثر نیست و چون درسند اجاره قید (جهت سکونت شده) تحقیقات محلی جهت اینکه مستأجر از محل مزبور سالها بعنوان مطب از ابتدای اجاره تاکنون استفاده مینموده واقع شود مخالفت با سند رسمی دارد و قابل رسیدگی و ترتیب اثر نخواهد بود و در مقابل سند رسمی که در آن قید (جهت سکونت) شده هیچ دفاعی و دلیلی بدون تنظیم سند رسمی تأثیر نخواهد داشت آیا این دفاع ماده ۲۴ را از اثر میاندازد و مادام که سند رسمی از طرف مستأجر ارائه نشود دفاع براساس ماده ۲۴ پذیرفته نخواهد بود یا آنکه ماده ۲۴ مطلق است و برای اثبات فرار از مقررات قانون مالک و مستأجر احتیاجی بسند رسمی نخواهد بود؟

این موضوعی است که شامل هزاران مستأجر میگردد برای حال و آینده خاصه که هرچند زمان جلو رود نفع موجرین برفسخ یا ابطال اجاره بقصد انتفاع بیشتری بعد از آن بعلت ترقی قیمت‌هاست.

بعقیده من برای اثبات فرار از مقررات ماده ۲۴ ارائه سند یا حتی دلیل کتبی لازم نیست چه از نظر قانون‌گذار مسلم بوده که اجاره‌ها با اسناد رسمی تنظیم میشود و کسیکه تخلف از قانون میکند نه سند عادی و نه سند رسمی بدست طرف خود میدهد و شأن وضع ماده ۲۴ آن بوده که باوجود اسناد رسمی اگر طرفین بمنظور جلوگیری از اجراء مقررات این قانون بطرق مستقیم یا غیرمستقیم متوسل شوند بلا اثر و باطل است پس هرگاه سند رسمی بین طرفین تنظیم شود که جلوگیری از اجراء مقررات این قانون کند بلااثر است و خاصیت این ماده آن است که با فرض اعتبار اسناد رسمی اجازه داده شده رسیدگی شود آیا سند رسمی یا هرسندی بمنظور بلااثر کردن مقررات این قانون است یا نه والا هرگاه در مقابل اسناد رسمی نتوان استناده بماده ۲۴ نمود چون خود سند رسمی ممکن است طریقه مستقیم یا غیرمستقیم برای جلوگیری از اجراء مقررات این قانون باشد پس وضع ماده ۲۴ اصلا امر لغوی بوده در صورتیکه قانون نمیتواند امر لغوی باشد چنانچه درمورد دندان‌پزشک مستأجر و موجر دیده شد که در سندفقد (جهت سکونت) شده ولی ده سال هم محل مطب بوده و بآن اعتراضی نشده و بعد از ده سال تقاضای فسخ اجاره‌ای شده که سال‌ها منقضی‌الموعده بوده. حسن و جامعیت ماده ۲۴ آن است که شامل کلیه طرق مستقیم و غیرمستقیم راجع به ختنی و بلااثر کردن مقررات قانون مالک و مستأجر میشود و مبنای دلایل رسیدگی را اسناد قرارداده بلکه عمل طرفین قرارداده است و عمل طرفین هرگاه برخلاف مندرجات اسناد رسمی اجاره باشد حاکم بر قضیه است و عمل دلیل است و دادگاه‌ها دست‌بازی دارند که عمل طرفین را رسیدگی و آنرا مبنای قضاوت قرار دهند.

تأثیر عمل از نظر دلیل بودن و دلالت بر امور و کاشف از موضوعات بودن خود موضوع قابل توجهی است زیرا قانون اگر در مواردی اسناد را بعنوان دلیل لازم دانسته عمل را نیز دلیل قرار داده و قبول نموده بدون اینکه احتیاج به تنظیم سند باشد. قانون مدنی، عمل را بعنوان دلیل قبول نموده و مناط اعتبار دانسته چنانچه در ماده ۲۴۵ تصریح شده که اسقاط حق حاصل از شرط ممکن است بلفظ باشد یا بفعل یعنی عملی که دلالت بر اسقاط شرط کند. برطبق ماده ۱۹۲ قانون مدنی انشاء معاملات ممکن است بوسیله عملی باشد که مبین قصد و رضا است. بموجب ماده ۲۴۸ قانون مزبور اجازه مالک نسبت بمعامله فضولی حاصل میشود بلفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید. طبق ماده ۴۵۰ و ۴۵۱ قانون مزبور تصرفاتی که نوعاً کاشف از رضای معامله باشد امضاء فعلی است و تصرفاتی که نوعاً کاشف از بهم‌زدن معامله باشد فسخ فعلی است. در حقوق اروپائی هم عمل طرفین بعنوان دلیل عنوان و اعتبار دارد که نمونه‌ای از آنرا اختصاراً برای مثال در این مقاله مینویسم. در سال‌های اول بعد از جنگ بین‌الملل اخیر یک بازرگان ایرانی تعدادی کامیون از یک خارجی خرید و اعتبار در

بانك باز كرد و بانك در لندن بدون رعایت شرایط و دستور اعتبار اسنادی مبلغ اعتبار را بفروشنده پرداخت نمود خریدار ایرانی به بانك مزبور که یکی از بانك های بزرگ انگلستان است (بانك Barclays) اعتراض كرد و محقق هم بود که بانك مزبور بدون رعایت شروط اعتبار پرداخت نموده بود و در چنین موارد که بانك بر خلاف شروط اعتبار اسنادی پرداخت کند مسئول است.

بانك ملی ایران بنمایندگی خریدار ایرانی اقامه دعوی در لندن نمود و دادرسی آن پنج روز متوالی در دادگاه لندن بعمل آمد رأی دادگاه بمحکومیت بانك ملی ایران صادر شد ولی نکته قابل توجه این مسئله بود که دادگاه باین نکته در رأی خود تکیه کرده بود که بانك انگلیسی اسناد مربوطه را برای بانك ملی ایران فرستاده بود و بانك ملی ایران بعد از شش هفته اعتراض نموده بود و چون مدت مزبور طولانی است و این مدت تأخیر غیر متناسب و غیر معقول و غیر معمول است در عمل معمول برعدم اعتراض و دلیل موافقت است.

این رأی دادگاه لندن و این موضوع بانك ملی ایران و بانك انگلیسی در غالب کتب مؤلفین حقوق تجارت در انگلستان بعنوان مثال ذکر شده که من در کتب مزبور آنرا خوانده ام.

پس عمل طرفین در موارد زیادی عنوان و اثر دلیل را دارد و ماده ۲۴ قانون مالك و مستأجر عمل طرفین را اعم از مستقیم و غیر مستقیم مالك رسیدگی قرار داده و وقتی بردادگاه معلوم شد عمل طرفین برخلاف نص و منظور قانون مالك و مستأجر است آن عمل ولو بصورت نوشته رسمی باشد بلااثر و باطل و در مورد کسیکه ده سال در محلی مطب داشته و مالکین متعدد اعتراض نکرده اند واضح است قید عبارت (جهت سکونت) در اجاره نامه از مصادیق مسلم و بارز ماده ۲۴ خواهد بود والا میبایستی در این مدت طولانی مالکین متعدد اعتراض و اقدام نموده باشند که عدم اعتراض دلالت دارد برموافقت در استفاده جهت مطب و بی اعتبار بودن قید (جهت سکونت) در اجاره نامه و منظور از آن قید آن بوده که هر موقع مالك مقتضی دانست بنفع خود از آن استفاده نماید.

بنابراین در مواردی که بماده ۲۴ قانون مالك و مستأجر استناد میشود رسیدگی بموضوع فرار از قانون مالك و مستأجر و طرقي که بکار برده میشود اعم است از رسیدگی باسناد یا استماع شهادت شهود و تحقیق و معاینه محلی و قانون مالك و مستأجر قانونی خاص و موخر و وارد بر قانون ثبت در مورد اعتبار اسناد رسمی و ماده ۱۳۰۹ قانونی مدنی راجع بمندرجات اسناد رسمی و شهادت است.

اخیراً شخصی که شغلش رانندگی اتوموبیل سواری است شرح میداد که برای کرایه دو اطاق بهرکجا مراجعه نموده يك مبلغ نقد از او بعنوان تضمین خواسته اند و او سی و پنجهزار ریال پرداخته است و دو اطاق را بمال الاجاره سه هزار و دویست ریال در ماه اجاره نموده ولی صاحب خانه از دادن رسید وجه مال الاجاره خودداری میکند و از این جهت راهنمایی میخواست.



